

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/



現地確認に向くと、相
当な傾斜地に建つ建物は築
古の賃貸アパートで空室も
あるようだ。
所有者を確認すると共有
である。

共有でも特に隣地者間の
場合には、建物の老朽化も
経年以上に進み易い。も
とも傾斜地で高齢者が住み
にくい上に、老朽化で若者
も興味を示さなくなると空

室が急速に増え、悪循環に
陥る。

不動産の相続で一番こじ
れがちなのは被相続人から
の名義変更である。遺産分
割協議がととのわない間
に、法定相続人の1人が
「相続」を原因とする相続
分に応じた共有持分登記を
申請すると暫定的にしろ共
有状態となる。
問題は正しくなった親が住

170 共有相続と空き家の増加

んでいた家である。主を失
つて子の共有となったこの
空き家は賃貸・売却処分い
ずれにしろ共有者全員の同
意を取り付けなければなら
ない。

日本の総人口は2008
年をピークにすでに減少に
転じているが、一般世帯の
総数も4年後の19年には5
306万5000世帯でし
くアウトする。
最近の内閣府の住生活調

査では新築を望む回答が73
%に達し、依然として新築
嗜好が強い。中古住宅流通
市場の整備・強化が望まれ
る。

老朽住宅の除却や減築が
進まない場合には、33年の
空き家率は30・2%に上昇
し、ほぼ3軒に1軒が空き
家になるとの民間予測もあ
る。

「自用の建物及びその敷
地」として一体評価される
が、課税上は土地、建物別
個に扱われる。

仮に親の住まいの敷地の
固定資産税評価額が120
0万円、地積200平方
以下で小規模住宅用地の特
例を受けていたとすると、
固定資産税額は2万800
0円(1200万円×6分
の1+6×1・4%)、都
市計画税額は1万200

0円(1200万円×3分
の1×0・3%)である。
建物を取り壊して更地にす
ると非住宅用地として評価
され、(前年度の課税標準
額が評価額の7割を超えて
いるとして)評価額の7割
が課税標準となる。固定資
産税額は11万7600円
(1200万円×70%×1
・4%)、都市計画税額は
2万5200円(1200
万×70%×0・3%)とな

る。鑑定評価では、住宅と敷
地は特段の条件がない限り

つまり、固定資産税額は
4・2倍、都市計画税額は
2・1倍となる。こうした
資産税の仕組みが老朽化し
ても地上建物を残そうとす
る方向に働いていることは
間違いないであろう。

一方、上物は償却済か管
理が不十分で老朽化の目立
つ空き家は古屋付き土地に
分類され建物の帰趨は土地
購入者に委ねられる。
更地化した方

が成約に結びつ
き易いと分かっ
ていても、解体
費用の負担が障
害となっている
場合には国の経費補助や自
治体により助成金がある。
空き家対策ローンに取り組
む金融機関が増えていると
も聞く。

賃貸アパート、マンショ
ンについても今後空室の増
加が予測され一層きめの細
かい管理が要求される。
CFネッツ 調査部 林
愛州(不動産鑑定士)

解体に経費補助や助成金

求められるきめ細かい管理